

Immobilienkaufvertrag prüfen lassen: Worauf sollte man achten?

Ein Ratgeberartikel von



Ausgezeichnete Beratung von erfahrenen Anwälten



Inhaltsverzeichnis

advocado stellt sich vor	3
1. Warum sollte man einen Immobilienkaufvertrag prüfen lassen?	5
2. Diese 5 Pflichtangaben sollten Sie im Immobilienkaufvertrag prüfen lassen	6
3. Häufige Fehler im Immobilienkaufvertrag	8
3.1 Bei diesen Klauseln ist besondere Vorsicht geboten	9
3.2 Fehler vermeiden mithilfe eines Anwalts	11
4. Kosten, um einen Immobilienvertrag prüfen zu lassen.....	12
5. Immobilienkaufvertrag prüfen lassen mit Rechtsschutzversicherung	12
6. Wann ist ein Rücktritt vom Immobilienkaufvertrag möglich?	13

advocado stellt sich vor

Ob der eigene Nachlass, Baupfusch oder fristlose Kündigung – avocado bietet ausgezeichnete Beratung von erfahrenen und spezialisierten Anwälten zu jedem Rechtsproblem. Durch unsere **kostenfreie Ersteinschätzung** bieten wir Ihnen immer eine schnelle und unverbindliche Orientierungshilfe.

Sofern eine weiterführende Betreuung notwendig ist, wird ein auf Sie zugeschnittenes Angebot mit detailliertem Leistungsumfang und zum transparenten Festpreis erstellt. Sie entscheiden selbst, ob Ihnen die kostenfreie Ersteinschätzung genügt oder ob Sie eine anwaltliche Betreuung in Anspruch nehmen wollen.

Focus-Money zeichnete avocado mit der höchsten Weiterempfehlungsquote im Bereich der Online-Rechtsberatung aus.



Auf einen Blick

- Käufer sollten vor Vertragsunterzeichnung unbedingt ihren Immobilienkaufvertrag prüfen lassen.
- Neben der Vertragsprüfung ist die Immobiliensichtung mit einem Fachmann empfehlenswert.
- Der Immobilienkaufvertrag sollte am besten von einem Fachanwalt für Immobilien- & Steuerrecht geprüft werden.
- Im Gegensatz zu einem Notar hilft Ihnen ein Anwalt dabei, Ihre Interessen durchzusetzen.
- Nach der Unterzeichnung und Beurkundung haben Sie nur in speziellen Fällen ein Rücktrittsrecht.



► Sie möchten Ihren Immobilienkaufvertrag prüfen lassen? Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches und kostenfreies Erstgespräch mit unserem [Anwalt für Immobilienrecht](#).

► In diesem Gespräch informiert Sie der Anwalt, welche Klauseln wichtig sind und welche Sie unbedingt vermeiden sollten. Nach der Ersteinschätzung erhalten Sie ein **unverbindliches Festpreis-Angebot**. Bis dahin besteht für Sie kein Kostenrisiko. [Schildern Sie hier bitte Ihren Fall](#).

1. Warum sollte man einen Immobilienkaufvertrag prüfen lassen?

Sie haben bereits Ihre Wunschimmobilie gefunden, besichtigt und alle Einzelheiten mit dem Makler oder Verkäufer besprochen? Im nächsten Schritt steht Ihnen der Gang zum Notar bevor. Denn alle Immobilienkaufverträge müssen in Deutschland notariell beglaubigt werden. Zuvor sollten Sie den Immobilienkaufvertrag allerdings anwaltlich prüfen lassen.

Denn der Käufer muss selbst dafür sorgen, dass der ausgearbeitete Immobilienkaufvertrag keine für ihn nachteiligen Klauseln enthält. Wer sich die dafür nötige Zeit nimmt, vermeidet böse Überraschungen. Dies können beispielsweise folgende sein:

- Sie haben bei Mängeln an der Immobilie keine Haftungsansprüche.
- Sie müssen plötzlich Ihre Einfahrt mit einem oder mehreren Nachbarn teilen.
- Die Einbauküche fehlt bei Objektübergabe, obwohl Sie davon ausgegangen sind, dass Sie diese mitgekauft hätten.
- Sie können nicht zum gewünschten Termin in Ihre neue Immobilie einziehen.
- Die tatsächliche Wohnfläche ist bedeutend kleiner, als angenommen.



Verbraucherschutzorganisationen warnen regelmäßig vor Immobilienkaufverträgen, die Bauträger erstellt haben. Diese enthalten oftmals für den Käufer nachteilige Zahlungsmodalitäten.

Unterzeichnen Sie den Vertrag voreilig, haben Sie im Nachhinein nur sehr geringe Chancen, dagegen anzugehen.

2. Diese 5 Pflichtangaben sollten Sie im Immobilienkaufvertrag prüfen lassen

Wie bei jedem anderen Vertrag auch, müssen Immobilienkaufverträge verschiedene Pflichtangaben enthalten, um rechtsgültig zu sein. Sind diese ungenau oder fehlerhaft, kann es passieren, dass Sie als Käufer später keine Rechtsansprüche geltend machen können.

Prüfen Sie deshalb zunächst folgende formale Vertragsbestandteile:

Angaben zu den Vertragspartnern

Angaben zu den Vertragsparteien (Käufer, Verkäufer) sind ein wesentlicher Vertragsbestandteil. Diese Daten müssen enthalten sein:

- Name (ggf. Geburtsname) & Vorname
- Geburtsdatum
- Anschrift
- Steuer-Identifikationsnummer

Angaben zum Kaufobjekt

Das Kaufobjekt bzw. die Immobilie muss im Kaufvertrag genau definiert und beschrieben werden. Folgende Angaben sind hier u. a. notwendig:

- Anschrift
- Lage
- Grundbuchbezirk
- Grundbuchblatt-Nummer
- Wohnungsnummer
- Wesentliche Bestandteile des Grundstücks (z. B. das Gebäude, die Fertiggarage oder die Zentralheizungsanlage)
- Zubehör (z. B. Öltank)

Hier können auch Objekte aufgeführt werden, die mitverkauft werden und weder unter den Begriff wesentliche Bestandteile noch Zubehör fallen (z. B. Gartenmöbel, Einbauküche).

Um Missverständnisse diesbezüglich zu vermeiden, achten Sie darauf, dass mündliche Absprachen mit dem Verkäufer über mitverkaufte Gegenstände im Vertrag enthalten sind.

Informationen aus dem Grundbuchauszug

Die Informationen enthalten Angaben zum Grundbuchstand. Das sind u. a. folgende Informationen:

- Eigentumsverhältnisse (Name des aktuellen Eigentümers, Datum und Grund des Eigentumsübergangs, wie z. B. Erbe)
- Grundbuchlasten (z. B. Dauerwohn- und Nutzungsrecht)
- Grundschulden (diese kann eine Bank als Sicherheit für das Darlehen eintragen lassen)
- Pfandrechte Dritter (bei bestehenden Hypotheken)
- Dienstbarkeiten (z. B. mit dem Nachbarn gemeinschaftlich genutzte Einfahrt)

Angaben zu Kaufpreis & Fälligkeitsdatum

Angaben zur Höhe des Kaufpreises sollten in einem Immobilienkaufvertrag enthalten sein. Außerdem ist hier festzuhalten, an wen, wie und zu welchem Zeitpunkt der Kaufpreis zu leisten ist. Möglich ist eine Direktzahlung an den Verkäufer oder eine Auszahlung an ein Notaranderkonto.



Das Notaranderkonto:

Dies ist ein Bankkonto des Notars, welches er treuhändisch verwaltet. Der Notar überweist erst den Kaufpreis an den Verkäufer, wenn die Eintragung des Käufers im Grundbuch sichergestellt ist.

Angaben zur Besitzübergabe

In der Regel wird festgelegt, dass die Übergabe der Immobilie an den Käufer nach der Bezahlung des Kaufpreises stattfindet. Sollte eine Besitzübergabe nicht infrage kommen, weil die Immobilie bereits vermietet verkauft wird, ist meist der Tag der Kaufpreiszahlung gleichzeitig der Tag des wirtschaftlichen Übergangs.

Damit gehen auch die Nutzungen und Lasten an den Verkäufer über, sprich alle Erträge (z. B. Pachteinahmen) des Grundstücks, aber auch die dafür anfallenden Steuern und Gebühren (z. B. Grundsteuern).

3. Häufige Fehler im Immobilienkaufvertrag

Abgesehen von den formalen Pflichtpunkten eines Immobilienkaufvertrags können weitere individuell angepasste Vertragsklauseln diesen ergänzen. Hier ist besondere Vorsicht geboten. Zwar können Sie als Käufer solche für Sie günstigen Passagen einbauen lassen, umgekehrt kann der Entwurf aber auch für Sie negative Klauseln enthalten.

Sind Sie unsicher, was die einzelnen Einträge bedeuten, lassen Sie einen spezialisierten Anwalt Ihren Immobilienkaufvertrag überprüfen. Im Rahmen der Immobilienvertragsprüfung kontrolliert er alle relevanten Unterlagen. [Lassen Sie Ihren Immobilienkaufvertrag prüfen.](#)

3.1 Bei diesen Klauseln ist besondere Vorsicht geboten

Welche Formulierungen eines Immobilienkaufvertrags sind besonders relevant? Bestimmte Vertragsklauseln begünstigen oder benachteiligen Ihre Lage als Käufer. In einigen Fällen hängt dies davon ab, ob die Klauseln einen bestimmten Sachverhalt überhaupt thematisieren.

Folgendes sollten Sie beachten:

Auflassungsvormerkung



Achten Sie darauf, dass Sie den Kaufpreis erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung zahlen müssen. Besteht der Verkäufer auf einer Zahlung vor diesem Zeitpunkt, überdenken Sie lieber den Kauf.

- Auflassungsvormerkung = eine Art "Reservierung" im Grundbuch.
- Eintragung des Käufers ins Grundbuch nach dem Bezahlen des Kaufpreises und der Grunderwerbssteuer.
- Absicherung gegen eine Weiterveräußerung der Immobilie in der Zwischenzeit.

Übergabetermin

- Halten Sie diesen vertraglich fest.
- Absicherung des gewünschten Einzugstermins.

Haftung bei Mängelansprüchen

- Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie üblicherweise vertraglicher Haftungsausschluss des Verkäufers für Mängel.
- Es ist sinnvoll, die Beschreibung der Beschaffenheit der Immobilie bei der Übergabe in den Vertrag aufzunehmen (wichtig für eventuelle spätere Ansprüche des Käufers).
- Je nach Immobilienart unterschiedliche Verjährungsfristen beachten.

Flächenabweichungen

- Angaben zur Wohnfläche bei verkauften Bestandsimmobilien sind oftmals nur geschätzt.
- Risiko: Die erworbene Immobilie könnte viel kleiner sein, als angenommen.
- Eine vertragliche Regelung diesbezüglich ist empfehlenswert, z. B. Reduzierung des Kaufpreises um einen bestimmten Betrag pro fehlendem Quadratmeter Wohnfläche, wenn Flächenabweichungen um mehr als 10 Prozent vorliegen.

Rücktrittsrecht

- Bekommen Sie nach der Unterzeichnung eine Finanzierungsabsage, ist das kein Grund für einen wirksamen Rücktritt.
- Kann eine sinnvolle Klausel darstellen.
- Erleichtert einen Rücktritt vom Immobilienkaufvertrag sowohl zeitlich als auch finanziell.

Darüber hinaus gibt es je nach Kaufobjekt (z. B. Eigentumswohnung, vermietete Immobilien etc.) und Vertragsart weitere **rechtliche Besonderheiten** eines Immobilienkaufvertrags. Damit Ihr spezieller Fall Berücksichtigung findet, empfehlen wir Ihnen, einen Anwalt hinzuzuziehen.



Sie möchten Ihren Immobilienkaufvertrag auf Fehler und Risiken prüfen lassen? Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches und kostenfreies Erstgespräch mit einem unserer spezialisierten Anwälte. [Schildern Sie bitte Ihr Anliegen.](#)

3.2 Fehler vermeiden mithilfe eines Anwalts

Womöglich werden Sie sich fragen, ob es nicht ausreicht, den Immobilienkaufvertrag von einem Notar überprüfen zu lassen.

Im Gegensatz zu einem Notar, der beide Vertragsparteien lediglich über den Inhalt des ausgearbeiteten Vertrags aufklärt, übt ein Anwalt eine beratende Funktion aus.

Er informiert Sie als Käufer über eventuell nachteilige Vertragsklauseln und **vertritt Ihre Interessen**. Wenn Sie den Immobilienkaufvertrag prüfen lassen möchten, ist ein Anwalt der richtige Ansprechpartner.

Am besten dafür geeignet ist ein erfahrener Anwalt für Immobilienrecht. Er kennt die Feinheiten der Vertragsformulierungen im Immobilienbereich und kann Ihnen kompetente Unterstützung bieten.

Darüber hinaus können Sie ihren Immobilienkaufvertrag von einem Anwalt auf folgende Punkte überprüfen lassen:

- Sonstige Vertragsunterlagen (z. B. Grundbuchauszug, Flurkarte, Baugenehmigung etc.).

- Einschätzung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und steuerlicher Folgen der vereinbarten Klauseln (z. B. Einschätzung der Kaufpreishöhe).
- Hinweise auf rechtliche Fallstricke des Immobilienkaufvertrags.
- Erstellung eines (Kurz-)Gutachtens auf Basis der zuvor genannten Punkte.

Das **(Kurz-)Gutachten** enthält Hinweise zu rechtlichen und ggf. weiteren Schwierigkeiten, Änderungs- und Ergänzungsformulierungen sowie Hinweise zur weiteren Abwicklung nach Vertragsabschluss.

Der Immobilienkaufvertrag kann vor der Unterzeichnung entsprechend angepasst werden und Sie minimieren Ihr Risiko.

4. Kosten, um einen Immobilienvertrag prüfen zu lassen

Die Kosten, um einen Immobilienvertrag prüfen zu lassen, können je nach gewähltem Anwalt variieren. Es gibt Abrechnungsmodelle nach Zeitaufwand, Festpreise oder Pauschalpreise, die von der Vertragsart und der Höhe des Kaufpreises abhängig sind.

Der Vorteil bei avocado: Nach der kostenfreien Ersteinschätzung erhalten Sie ein unverbindliches Festpreis-Angebot. Es besteht bis dahin kein Kostenrisiko für Sie. [Jetzt Immobilienkaufvertrag prüfen lassen.](#)

5. Immobilienkaufvertrag prüfen lassen mit Rechtsschutzversicherung

Sie haben eine Rechtsschutzversicherung? Wenn es Schwierigkeiten mit dem Immobilienkaufvertrag gibt, übernehmen Versicherer in der Regel die Kosten. Ein häufiger Grund für das Hinzuziehen einer Rechtsschutzversicherung im Bereich des Immobilienrechts ist beispielsweise die Rückabwicklung von Immobilienkaufverträgen wegen versteckter Mängel.



Kostenfreie Deckungsanfrage:

► Sie sind sich unsicher, ob Ihre Rechtsschutzversicherung die Anwalts- und Gerichtskosten übernimmt? Wir stellen eine kostenfreie Deckungsanfrage bei Ihrer Rechtsschutzversicherung für Sie. [Jetzt kostenlos prüfen lassen.](#)

6. Wann ist ein Rücktritt vom Immobilienkaufvertrag möglich?

Nachdem Sie den Immobilienkaufvertrag prüfen lassen haben, trennt Sie nur ein Schritt von Ihrer neuen Immobilie: Der Beurkundungstermin beim Notar. Hier haben Sie die **letzte Möglichkeit**, Änderungen am Vertrag vorzunehmen.

Sobald der Vertrag notariell beglaubigt wurde, ist er bindend und verpflichtend für beide Seiten. Wer nach Unterzeichnung von dem Immobilienkaufvertrag zurücktreten möchte, sollte beachten, dass zwischen dem **Widerrufs-** und dem **Rücktrittsrecht** unterschieden wird.

Rücktrittsrecht	Widerrufsrecht
<ul style="list-style-type: none"> • Benötigt bestimmte Gründe. • Entweder vertraglich festgehalten oder gesetzlich geregelt. • Wenn nicht im Vertrag enthalten, dann gilt das gesetzliche Rücktrittsrecht. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kann freiwillig im Kaufvertrag vereinbart werden. • Ermöglicht es beiden Seiten, innerhalb von 14 Tagen den Vertrag ohne Angabe von Gründen zu widerrufen.

Rücktrittsklausel im Immobilienkaufvertrag

- Sicherheit für beide Parteien.
- Schutz für den Verkäufer, wenn der Käufer z. B. den Kaufpreis nicht zahlt.
- Sicherheit für den Käufer: Er kann bei einer Finanzierungsabsage vom Immobilienkaufvertrag zurücktreten.

Enthält der Immobilienkaufvertrag keine Rücktrittsklausel, müssen die gesetzlichen Bestimmungen für einen wirksamen Rücktritt überprüft werden:

Rücktrittsrecht des Käufers

- Besteht beim arglistigen Verschweigen von Mängeln, auch bei einem vertraglichen Haftungsausschluss des Verkäufers.
- D. h. der Verkäufer kannte einen wesentlichen Mangel (z. B. Wasserschäden) an der Immobilie bei Vertragsabschluss und hat ihn wissentlich verschwiegen.
- Schwierigkeit: Nachweispflicht des Käufers.

Rücktrittsrecht des Verkäufers

Auch der Verkäufer kann Gebrauch von seinem gesetzlichen Rücktrittsrecht machen. Dieses besteht, wenn der Käufer in Zahlungsverzug kommt.

Der Rücktritt von einem Immobilienkaufvertrag ist meist ein langwieriger und kostenintensiver Prozess. Um das zu vermeiden, können Sie Ihren Immobilienkaufvertrag vor der Unterzeichnung einfach von einem spezialisierten Anwalt prüfen lassen. [Jetzt Immobilienvertrag prüfen lassen.](#)

In 3 Schritten zu Ihrem Recht



1. Fall schildern

Schildern Sie uns kurz Ihren Fall und geben Sie Ihre Kontaktdaten an. Wir vereinbaren für Sie einen Termin mit unseren erfahrenen Anwälten.



2. Kostenfreie Ersteinschätzung

Unser Anwalt erläutert Ihnen Gesetzeslage, Ihre Rechten & Pflichten sowie die mit einem juristischen Vorgehen verbundenen Chancen & Risiken. Zudem schätzt er ein, ob es sich lohnt, juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.



3. Individuelles Angebot

Sollten Sie anschließend eine juristische Betreuung wünschen, erstellen wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot zum Festpreis.

Ihren Fall können Sie über folgende Wege einreichen:

- online auf www.advocado.de,
- telefonisch unter 0800 400 18 80 (kostenfrei).

Kontakt

advocado GmbH
Christian Sudoma
0800 400 18 80
service@advocado.de

